

Belastingreglement verwaarloosde woningen/gebouwen

Hoofdstuk 1. algemene bepaling

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit gemeentelijk reglement voor de opmaak van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt verstaan onder:

- 1° Administratie: de financiële dienst, die door het gemeentebestuur belast wordt met de incohiering van de gemeentelijke belastingen;
- 2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - c) elke andere door de administratie toegelaten berekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 3° Beroepinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
- 4° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 5° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- 6° Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;
- 7° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen/gebouwen: het register opgemaakt overeenkomstig het reglement opname verwaarloosde woningen/gebouwen goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 16 december 2019;
- 8° Verwaarloosde gebouw of woning: een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten;
- 9° Zakelijk gerechtigde: de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.

Hoofdstuk 2. belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 2. Belasting

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting voor een verwaarloosde woning of een verwaarloosde gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 3. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op het ogenblik dat de belasting van het betrokken aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag naar rato van hun deel in de onverdeeldheid.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager of zijn instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De overdrager of zijn instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

§4. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingplichtige beschouwd voor de volgende belastingen die na de overdracht van het zakelijk recht worden gevestigd.

Artikel 4. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

1500 euro voor een verwaarloosd gebouw;

1500 euro voor een verwaarloosde woning.

§2. Vanaf de tweede belasting is het bedrag van de belasting is gelijk aan het resultaat van de formule: het bedrag van de belasting wordt vermenigvuldigd met het aantal volle ononderbroken jaren dat de woning of het gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen of woningen staat, rekening houdend met een maximum van vijf jaar waarbij de eerste belasting als beginpunt van de belastingshistoriek wordt beschouwd.

Artikel 5. Vrijstellingen van de belasting

§ 1. Een vrijstelling van de belasting dient jaarlijks aangevraagd te worden via (digitale) beveiligde zending of door afgifte tegen ontvangstbewijs. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in § 3, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

De administratie onderzoekt de aanvraag tot vrijstelling en legt deze voor aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over de aanvraag tot vrijstelling en betekent haar beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de betekening van de aanvraag.

Een vrijstelling aangevraagd en bekomen door één van de mede-eigenaars geldt automatisch voor alle andere mede-eigenaars van de woning of het gebouw. Enkel de indiener van de vrijstelling zal door de administratie op de hoogte gebracht worden van de beslissing van de administratie. De aanvrager van de vrijstelling stelt de mede-eigenaar op de hoogte van de vrijstelling.

§ 2. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de betekening van het schrijven, vermeld in § 1, kan de zakelijk gerechtigde, bij de rechtbank van eerste aanleg beroep aantekenen tegen de beslissing tot de weigering van vrijstelling (artikel 569, eerste lid Gerechtelijk Wetboek: artikel 10 decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen).

§3. Van de verwaarlozingsbelasting zijn vrijgesteld:

Vrijstellingen gebonden aan persoonlijke factoren

- 1) De belastingplichtige is minder dan 1 jaar zakelijk gerechtigde van de woning/ het gebouw. Deze vrijstelling geldt voor het belastingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.
- 2) De eigenaars-bewoners van een enkele bewoning, met een beperkt inkomen, leefloon of vervangingsinkomen (inkomensgrens: 30.000 euro gezamenlijk belastbaar inkomen);
- 3) De belastingplichtig die deel uitmaakt van een openstaande nalatenschap met betrekking tot de woning/gebouw. De vrijstelling geldt voor een maximale duur van 3 jaar.

Een vrijstelling wordt verleend aan de woning of het gebouw

- 1) dat gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
- 2) dat geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
- 3) dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximum 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
- 4) dat onmogelijk effectief gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een

gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van maximum 2 jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

5) dat wordt gerenoveerd of er worden sloopwerkzaamheden voorzien.

a. De werken zijn wel vergunnings- of meldingsplichtig en de zakelijk gerechtigde kan een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of melding voorleggen. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximum 5 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of melding.

b. De werken zijn niet vergunnings- of meldingsplichtig en de zakelijk gerechtigde kan een renovatienota voorleggen. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximum 2 jaar en kan eenmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend.

Dergelijke renovatienota moet ondertekend en gedateerd zijn en bevat:

-Een omschrijving van de voorgenomen werken

-Een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar de werken worden uitgevoerd

-Eventueel bestekken en facturen

6) dat het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18 § 2 van de Vlaamse Wooncode

7) dat het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Indien de belastingsplichtige de verwaarlozing laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingsplichtige niet kan worden toegerekend, wordt mogelijks eveneens een vrijstelling verleend.

Als er een vrijstelling wordt verleend, dan is de belastingplichtige vrijgesteld van de heffing voor de periode toegekend door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 6. Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 7. Betalingstermijn

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 8. Bezwaar

§1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen, ter attentie van de dienst financiën.

§2. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 9. Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 10. Cumul met leegstandsregister

Indien een woning of een gebouw in het aanslagjaar opgenomen is in zowel het leegstandsregister, vermeld in artikel 2 van het gemeentelijk reglement opname leegstandsregister Meise, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 16 december 2019, als in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen/gebouwen, dan geeft deze toestand aanleiding tot ofwel de belasting op leegstaande woningen/gebouwen, vermeld in hoofdstuk 2 van het gemeentelijk belastingreglement leegstandsregister woningen/gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 16 december 2019, ofwel de in hoofdstuk 2 van onderhavig reglement vermelde belasting op verwaarloosde woningen/gebouwen, waarbij van rechtswege gekozen wordt voor de belasting die het eerst verschuldigd was ingevolge de opname in het respectievelijk register.

Artikel 11. Invoegetreding

Dit reglement treedt in voege vanaf 1 januari 2020.

Artikel 12. Bekendmaking

Dit belastingreglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig de artikels 285 tot en met 288 van het decreet lokaal bestuur en wordt bekendgemaakt aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 1° van het decreet lokaal bestuur.